OGGETTO: Chiarimenti che riguardano la Causa Civile immobiliare n° 52/2015

PROMOSSA da: Intesa SANPAOLO S.p.a.

CONTRO

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice

In data, 10 - 02 - 2022, lo scrivente Dott. Agro. Nucifora Incarbone Salvatore, libero professionista in Caltagirone, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n° 1018, ha ricevuto tramite posta certificata dal Tribunale di Caltagirone alcuni quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione immobiliare per avere dei chiarimenti sulla stima dei beni sottoposti a pignoramento, che di seguito vengono nuovamente riportati come premessa della presente relazione tecnica;

1. rilevato che si evince l'opportunità di formare un lotto unico anziché due da porre in vendita stante che il lotto 1 viene irrigato a mezzo di conduttura che parte dal lotto 2, e che l'invaso presente nel lotto 2 necessita di essere regolarizzato e che i costi indicati sono € 1.700,00 + € 1.800,00 per un totale di € 3.500,00 non € 2.500,00 come erroneamente indicato, salvo che gli importi singoli non corrispondono;
ritenuto che il CTU, anche a mezzo invito del custode, deve precisare almeno cinque giorni prima dell'udienza la sussistenza e l'entità di eventuali altre spese anche tecniche per eseguire la predetta regolarizzazione dell'invaso;
2. Determini il canone congruo dell'affitto dei beni, stante che il contratto era opponibile fino ad ottobre 2021 e si potrebbe procedere ad un affitto transitorio

- Nel primo quesito, il CTU ha quantificato erroneamente il valore € 2.500,00 anziché il valore corretto di € **3.500,00** (€ 1.700,00 + € 1.800,00), e non sussistono altre spese per la predetta regolarizzazione dell'invaso.
- Nel secondo quesito, il CTU formula il valore del canone di affitto facendo ricorso al metodo di stima sintetico - comparativo. Sulla scorta di accertamenti e verifiche d'ufficio si è usufruito delle tabelle sui valori dei canoni agricoli annuali, desunti dall'Annuario dell'Agricoltura italiana del 2020 vol. LXXII, CREA, successivamente pubblicato da Andrea Povellato il 17 dicembre 2021 (il mercato fondiario e degli affitti in Italia negli ultimi 20 anni), e sulle indagini eseguite sulla rivista dell'Informatore Agrario n. 37 del 11 - 11 - 2021, che si trovano nella suddetta rivista, delle tabelle che riportano i valori minimi e massimi dei canoni di affitto annuali dei terreni, sia per ogni regione italiana, per tipo di azienda, e per qualità di coltura, tali valori sono espressi in euro ad ettaro. Quindi per la regione Sicilia e per colture arboree, che nel caso specifico si tratta di uva da tavola coltivata sui lotti di terreno pignorati, si evidenzia dalle tabelle un valore minimo di € 1.000,00 annuale ad ettaro ed un valore massimo di € 1.500,00 annuale ad ettaro. Il CTU, fa riferimento ad un valore di canone d'affitto annuale di € 1.350,00 ad ettaro, tale valore è più alto rispetto a quello medio cioè € 1.250,00 (€ 1.000,00 + € 1.500,00 = € 2.500,00 / 2 = € 1.250,00) perché esistono alcuni opifici sui lotti di terreno in questione che aumentano il valore del canone quali;

- La durata media temporale della struttura del vigneto a tendone, relativa alla rete metallica di sostegno , pali in cemento vibrato, circa (34 - 36 anni),
- La fertilità del terreno e la sua giacitura pianeggiante,
- La viabilità verso i più importanti mercati ortofrutticoli (mercato di Vittoria, Mazzarrone),
- La presenza di acqua ad uso irriguo.

Quindi il valore del canone di affitto annuale del primo lotto di terreno sito in contrada Castel Granieri, foglio di mappa 266, part. 1045, 1046, 1047, 1048, esteso complessivamente ettari 1.00.00, sarà: € 1.350,00 x 1.00.00 = € **1.350,00**